МИНОБРНАУКИ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«ТУЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

6-Я МЕЖДУНАРОДНАЯ НАУЧНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНТЕРНЕТ-КОНФЕРЕНЦИЯ

«КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ И МОНИТОРИНГ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ»

Сборник научных трудов

Под общей редакцией доктора технических наук, проф. И.А.Басовой

Тула 2021

УДК 332.3/7

ББК 65.22
К13

6-я Международная научно-техническая интернет-конференция «Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов»: сборник научных трудов / под общей редакцией И.А.Басовой, Тула: Изд-во ТулГУ, 2021. 327 с.

ISBN 978-5-7679-4747-8

Представлены материалы научных исследований в области государственного кадастра недвижимости и земельно-имущественных отношений, мониторинга природных ресурсов и охраны окружающей среды, комплексного использования природных ресурсов, геологии, физики горных пород, новых технологий в природопользовании, современных информационных технологий, экономики недвижимости, мониторинга объектов недвижимости.

Сборник предназначен для научных, инженерно-технических работников и студентов, связанных в своей деятельности с вопросами кадастра недвижимости и мониторинга природных ресурсов.

Организационный комитет благодарит ученых, специалистов, руководителей, аспирантов и студентов, принявших участие в конференции, и надеемся, что обмен информацией и знаниями был полезен для решения ваших задач.

Напоминаем, что в соответствии с п.11 Постановления Правительства № 27 от 20 апреля 2006 года работы, опубликованные в материалах всероссийских конференций, зачитываются ВАК РФ при защите диссертаций.

Сборник постатейно регистрируется в РИНЦ (Договор № 2658-11/2014К).

Редакционная коллегия

Струков В.Б. (ответственный редактор), Чекулаев В.В. (ответственный секретарь), Устинова Е.А., Король В.В., Егорова Т.А.

ISBN 978-5-7679-4747-8

© Авторы докладов, 2021

© Издательство ТулГУ, 2021

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_62380/ (дата обращения: 24.12.2020 г.).
4. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (ред. от 14.12.2018) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке". URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_192842/ (дата обращения: 24.12.2020 г.).

УДК 332.3:347.2:711

Анализ развития системы государственной регистрации недвижимого имущества Республики Беларусь

Бондаренко В.А., доцент

Полоцкий государственный университет, Беларусь

Выполнено сравнение системы государственной регистрации недвижимого имущества Республики Беларусь с аналогичными системами других стран. Представлены результаты анализа соответствия данной системы международным стандартам и перспективы её дальнейшего развития.

Система регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним является одним из важнейших условий эффективного управления недвижимостью, не только как физическим объектом владения и использования, но и как правом на него.

В мире существует две основные системы регистрации недвижимости: англо-американская и европейская. Наиболее распространенная европейская система основана на государственных гарантиях права собственности на недвижимость. При такой организации вся история недвижимости находится в Едином государственном реестре, и вся совокупность прав на имущество, включая сервитуты, гарантируется государством.

Введение регистрационной системы в Республике Беларусь преследовало несколько целей:

– придать предельную открытость правам на недвижимое имущество и информации о правах;

– ввести государственный контроль за совершением сделок с недвижимым имуществом и тем самым максимально защитить права и законные интересы граждан;

– внести единообразие в процедуру регистрации прав на недвижимость.

То есть создать европейскую систему регистрации недвижимого имущества.

Анализ современной регистрационной системы Республики Беларусь показал значительное сходство с системами Дании [1], Швеции [2] и Нидерландов [3]. В республике создан национальный орган, который занимается ведением земельного кадастра и регистрацией недвижимого имущества – Национальное кадастровое агентство – и сеть территориальных организаций, филиалов и бюро. Развитие системы происходит параллельно совершенствованию нормативно-правовой базы – Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 года «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», в который внесли 15 изменений – и в соответствии с тремя программами поэтапного развития 2003-2008 [4], 2009-2013 [5] и 2014-2020 годов [6].

В рамках Программы поэтапного развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на 2003-2008 годы в Беларуси впервые создана стройная система организаций по государственной регистрации недвижимого имущества. Создан единый информационный ресурс о недвижимом имуществе – ЕГРНИ, который постоянно пополняется сведениями об объектах недвижимости, расположенных на территории Республики Беларусь.

Одним из достижений первого этапа развития системы является создание в Беларуси института регистраторов. Если в мае 2003 года, в организациях по государственной регистрации не было ни одного аттестованного регистратора, то в 2008 г. их было почти 1100. В последние 5 лет численность действующих регистраторов постепенно снижается, что связано с автоматизацией процесса регистрации.

Следующие Программы поэтапного развития были направлены на расширение функциональных возможностей и совершенствование технических характеристик системы государственной регистрации.

На рисунке 1 представлен график изменения состава ЕГРНИ с 2008 по 2019 годы [7].

Рис. 1 – ***Состав и динамика изменения регистра недвижимости в 2008-2019 годах***

Рис. 2 – ***Регистрация создания объектов недвижимого имущества***

В последние пять лет наблюдается существенное снижение создания объектов недвижимого имущества. Результаты анализа представлены на рисунке 2 [7].

Анализ данных показал, что количество зарегистрированных земельных участков увеличилось на 147 %, капитальных строений – на 59%, изолированных помещений – на 64 %. В целом, объём сведений увеличился на 82%, но показал существенное снижение создания объектов недвижимого имущества в последние пять лет. Большинство правообладателей оформили права на объекты недвижимости ранее.

Одним из показателей активности рынка недвижимости являются сведения об изменении характеристик объектов недвижимости. Информация, представленная на рисунке 3, указывает на заметное увеличение регистрации изменений характеристик земельных участков за последние 5 лет [7].

Рис. 3 – ***Регистрационные действия по изменению объектов недвижимого имущества***

Параметром оценки качества системы управления земельными ресурсами является процент покрытия территории страны зарегистрированными земельными участками. Динамика изменения данного параметра за последние пять лет представлена на рисунке 4. Стоит отметить, что процент покрытия в 2005 году составлял лишь 1,5 %, сейчас – 85,5 % [7].

Рис. 4 – ***Процент покрытия территории Республики Беларусь земельными участками на 2013-2019 годы***

Анализ развития государственной системы регистрации недвижимости в Республике Беларусь, выполненный на основании отчетов Национального кадастрового агентства, позволяет сделать вывод, что управление качеством совершения регистрационных действий в системе реализовано посредством:

– кадрового обеспечения (действующая комиссия по аттестации регистраторов; институт стажеров регистраторов; требования к квалификационной характеристике регистраторов; реестр регистраторов);

– управления совершением регистрационных действий (комплекс нормативных правовых актов и документов методологического характера; комплекс мер по дистанционной поддержке принятия решений регистраторами, система обмена электронными документами);

– мониторинга правильности совершения регистрационных действий (мониторинг правильности совершения регистрационных действий, комиссия по рассмотрению результатов мониторинга регистрационных действий);

– повышения квалификации регистраторов: (курсы повышения квалификации регистраторов, техническая учеба) [7].

В 2020 году система государственной регистрации недвижимости в Республике Беларусь продолжала развиваться с учетом мировой тенденции

развития системы электронных архивов и оборота электронных документов и в соответствии с международными стандартами:

– ISO 9001:2015 Quality management systems – Requirements, IDT;

– ISO 15836:2003 Information and documentation – The Dublin Core metadata element set;

– ISO 14721:2012 Space data and information transfer systems – Open archival information system – Reference model;

– ISO 19152:2012 Geographic information - Land Administration Domain Model (LADM).

На основе требований стандарта ISO 9001 в Республике Беларусь создана система управления качеством регистрационных действий. Данная система содержит несколько компонентов, рекомендованных стандартом, таких как система обучения и аттестации регистраторов; система методологического руководства регистрационными действиями в целях обеспечения единообразия; комиссии по рассмотрению жалоб на действия (бездействия регистраторов) и по контролю над регистрационными действиями; юридическая библиотека и др. [8].

На требования стандарта ISO 14721 опирается архивная открытая информационная система (АОИС), которая разрабатывается республиканской организацией по государственной регистрации и состоит из трех подсистем:

– накопления отсканированных документов;

– ведения открытого цифрового архива и

– выдачи информации [9]

В АОИС используется международный стандарт ISO 15 836 как норматив для общесистемного описания информационных ресурсов. Стандарт распространяется на набор элементов данных, которые постоянно используются в различных информационных приложениях и разработках [10].

Стандарт ISO 19152:2012 является общим стандартом для систем земельного администрирования. Он стимулирует развитие программных приложений и ускоряет создание систем земельного администрирования, поддерживающих устойчивое развитие.

Стандарт предусматривает 2D и 3D интеграцию, введение слоев земельной администрации, разработку инфраструктуры пространственной информации, постепенный переход к 3D через гибридные кадастровые системы. Кадастровая 3D-инженерия в Беларуси пока заметно не развивается [11].

Однако, 1 марта 2016 года в Беларуси введен международный стандарт STB ISO/TS 12911-2015 Basic provisions of the guide to information modeling of buildings, который предназначен для строительной отрасли, а именно для

информационного моделирования здания или для создания трехмерной компьютерной модели объекта строительства [12].

В процессе развития системы государственной регистрации исполнительные информационные модели зданий должны стать основанием государственной регистрации создания/изменения капитальных строений. На сегодняшний день существует определенный барьер – законодательство в отношении административных процедур. Для преодоления данного «барьера» необходимо скорректировать законодательство Беларуси с учетом STB ISO/TS 12 911 и утвердить порядок представления информационных моделей зданий для государственной регистрации.

Развитие системы государственной регистрации недвижимого имущества Беларуси и ее соответствие международным требованиям можно отследить по ежегодным отчетам Всемирного банка «Doing Business». В рейтинге анализируются показатели 190 стран по десяти направлениям, среди которых «Регистрация собственности». Топ-10 стран по показателю «Регистрация собственности» по состоянию на 2019 год представлен на рисунке 5 [13].

Рис. 5 – ***Топ-10 стран по показателю «Регистрация собственности» на 2019 год***

В настоящее время в рамках показателя «Регистрация собственности» экономика страны оценивается по 4 критериям: количество процедур, срок, стоимость, индекс качества земельного администрирования. Индекс качества земельного администрирования в свою очередь состоит из пяти индексов: надежность инфраструктуры, прозрачность информации, географический охват, механизм разрешения земельных споров и равный доступ к праву собственности.

Анализ изменения рейтинга Беларуси, а также для сравнения России, Армении и Казахстана по показателю «Регистрация собственности» с 2011 по 2020 год, представленный на рисунке 6, показал, что Беларусь 9 лет подряд была в 10-ке стран, обладающих самой развитой системой государственной регистрации недвижимости. Однако в 2020 году Республика Беларусь заняла 14 место [13].

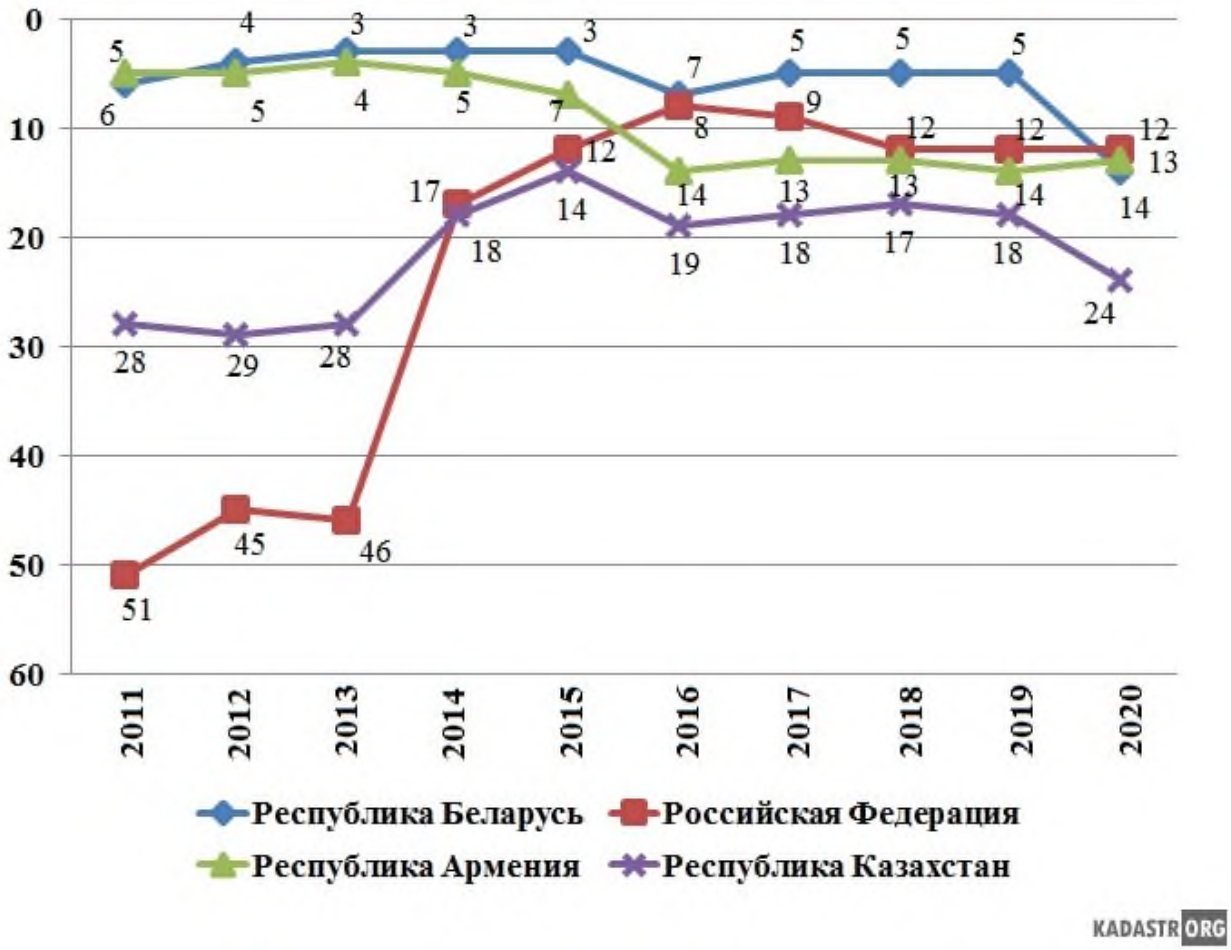

Рис. 6 – ***Рейтинг Республики Беларусь, по показателю «Регистрация собственности»***

Для возврата Беларуси в топ-10 необходимо: быстрее выполнять государственную регистрацию недвижимости, прав на ее и сделок с ней; записи о сделках в Минске перенести из отсканированных документов в электронные; зарегистрировать все земельные участки, находящиеся в частной собственности.

Таким образом, система государственной регистрации недвижимого имущества Республики Беларусь стремится к дальнейшему совершенствованию. В настоящее время формируется государственная программа «Земельно-имущественные отношения, геодезическая и картографическая деятельность» на 2021-2025 годы, в рамках реализации которой дальнейшее развитие системы планируется в соответствии с приоритетами развития информационного общества и внедрения информационно-коммуникационных технологий. В том числе технологий сбора и обработки больших массивов данных, данных спутниковых систем связи и навигации, дистанционного зондирования Земли и цифровых карт.

Библиографический список

1. Country Report 2003. Denmark. [Electronic recourse]. – Mode of access: http://www.cadastraltemplate.org/countryreport/Denmark – 11Apr2003.doc – Date of access: 22.05.2020.
2. Country Report 2011. Sweden. [Electronic recourse]. – Mode of access: http://www.cadastraltemplate.org/countryreport/Sweden-1Jul2011.doc – Date of access: 26.05.2020.
3. Country Report 2010. The Netherlands. [Electronic recourse]. – Mode of access: http://www.cadastraltemplate.org/countryreport/Netherlands-7Sep2010.doc – Date of access: 24.05.2020.
4. Об утверждении Программы поэтапного развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на 2003 - 2008 годы: пост. Сов. Мин. Респ. Беларусь, 12 мая 2003 г. N 5/12415 [Электронный ресурс] / Нац. правовой интернет-портал Респ. Беларусь. – Режим доступа: https://pravo.by. – Дата доступа 15.05.2020.
5. Об утверждении Программы развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на 2009 - 2013 годы: пост. Сов. Мин. Респ. Беларусь, 9 марта 2009 года № 294 [Электронный ресурс] / Нац. правовой интернет-портал Респ. Беларусь. – Режим доступа: https://pravo.by. – Дата доступа 15.05.2020.
6. Программа развития системы государственной регистрации недвижимости продлевается до 2020 года, 22 октября 2018 года//Белорусское телеграфное агентство// – Режим доступа: https://www.belta.by/, Дата доступа 24.04.2020.
7. Сводные показатели государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь 2010-2019//Национальное кадастровое агентство, [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://.nca.by. – Дата доступа: 18.04.2020.
8. ISO 9001:2015 Quality management systems – Requirements, IDT.
9. ISO 14721:2012 Space data and information transfer systems – Open archival information system – Reference model.

10. ISO 15836:2003 Information and documentation – The Dublin Core metadata element set.
11. ISO 19152:2012 Geographic information - Land Administration Domain Model (LADM).
12. STB ISO/TS 12911-2015 Basic provisions of the guide to information modeling of buildings.
13. «Doing Business» report // [Electronic resource] access mode: https://www.doingbusiness.org/, access date: 05.18.2020.

УДК 349.414

К вопросу применения «Лесной амнистии» как правового инструмента для добросовестных собственников земельных участков

Слипец А.А., зав. кафедрой, доцент, Леонова Ю.В., доцент

Калужский филиал Российского государственного аграрного университета - МСХА имени К.А.Тимирязева, Россия

Проанализированы основные вопросы правоприменительной практики лесной амнистии в части исключения противоречий в сведениях, содержащихся в ЕГРН и государственном лесном реестре

В 2017 году был принят Федеральный закон №280-ФЗ [1] (далее – Закон), который позволил решить ряд серьезных противоречий в рамках несоответствия сведений, носящих взаимоисключающий характер в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и государственном лесном реестре. На стадии разработки законопроект получил термин – «Лесная амнистия».

Причиной разработки и принятия Закона стала проблема многочисленных пересечений границ земель лесного фонда с землями иных категорий. На момент рассмотрения законопроекта таких пересечений, по данным Рослесхоза, насчитывалось более 260 тысяч случаев [2]. Решить указанную выше проблему до вступления Закона собственник мог только путем обращения в суд. Как правило, судебные тяжбы занимали значительное время, тем самым проведение кадастровых работ, например, по уточнению границ и площади земельного участка в случае выявления наложений на земли лесного